

УДК 658.115.31

Ю.В.ФЕДОТОВА

Харківська національна академія міського господарства

ТРАНСФОРМАЦІЯ ВІДНОСИН ВЛАСНОСТІ У ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНІЙ СФЕРІ

Обґрунтовується необхідність створення конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг, розглядаються можливі варіанти монополізації підприємств галузі.

Необхідність реформування житлово-комунального господарства (ЖКГ) відчувається протягом багатьох років. Особливого значення набуває необхідність формування соціально-ринкових елементів економічної політики держави, які сприятимуть створенню умов для ефективної роботи міського господарства. На сьогодні підприємства цієї сфери не спроможні надавати споживачам послуги належного рівня та якості. Зростання дебіторської заборгованості, погане водопостачання та багато інших проблем потребують вирішення для зменшення незадоволення серед населення.

Робота житлово-комунального господарства зачіпає інтереси кожної людини. У цій галузі функціонує кілька тисяч підприємств і організацій, експлуатується майже 25% основних фондів держави, зайнято 5% працездатного населення країни [1]. Проте недосконалість системи управління комунальної сфери України, ігнорування її реформування призвели до того, що підприємства галузі не здатні ефективно працювати в сучасних умовах. Зокрема, в Харківській області переважна частина (70%) житла збудована до 70-х років минулого століття, близько 3,9% багатоквартирних будинків комунальної власності є аварійними й такими, що повністю вичерпали свій ресурс. Фактичні асигнування з міського бюджету на їх капітальний ремонт не перевищують 16% від потреби. Комунальна інфраструктура зношена більше ніж на 60%, внаслідок чого кількість аварій за останні 10 років зросла майже у 5 разів. У повністю амортизованому та аварійному стані знаходяться 33% мереж водопостачання, 29% – водовідведення, майже 18% – теплових мереж. 37% котлів, що забезпечують тепловою енергією багатоквартирний житловий фонд, є застарілими [2]. Через все це взаємовідносини між мешканцями будинків й персоналом підприємств з експлуатації житлового господарства характеризуються високою конфліктністю і недовірою.

Все це свідчить про наявність системної кризи в галузі, для ліквідації якої необхідно здійснити заходи щодо реформування житлово-комунального господарства. Одним із напрямів вирішення наявних

проблем є роздержавлення та приватизація. Такий крок дозволить усунути негативні наслідки монопольного становища підприємств цієї сфери з метою вдосконалення структури комунальної власності.

Питаннями визначення оптимальних організаційно-правових форм власності займається чимало науковців [1, 3-7]. Проте вибір найбільш ефективних з існуючих форм власності й застосування їх для підприємств житлово-комунального господарства є актуальною проблемою, особливо на шляху створення ринкових відносин у галузі.

В роботі [3] зазначається, що підприємства й організації ЖКГ поділяються на дві групи:

1) ті, що виробляють матеріальну продукцію (заводи і майстерні, що випускають речову продукцію, водопроводи, організації газового господарства, електростанції);

2) ті, що надають послуги (житлово-експлуатаційні організації; міський пасажирський транспорт; готелі, пральні).

Першим етапом роздержавлення є визначення кола підприємств, організацій та видів діяльності, що в будь-якому випадку повинні залишитися в комунальній власності, оскільки значна кількість галузей комунальної сфери є природними монополістами, і через це існувати-ме загроза свавілля ринкових цін на послуги. Наявність статусу „природного монополіста” характерна для функціонування систем тепло-, електро-, водо-, газопостачання, водовідведення, телефонного зв'язку. Створення конкуренції на ринку цих послуг практично неможливе, оскільки ці підприємства створювалися заради забезпечення послугами мешканців тих міст, на території яких вони розташовані.

Крім того, в роботі [4] зазначено, що приватизація та поділ монопольних утворень не вирішать наявних проблем. Такий висновок зроблено на основі дослідження ЗАТ „Одесаводоканал”. У разі поділу водопровідного підприємства на дві господарські одиниці – насосну станцію і міський водопровід – через подвійне нарахування рівня рентабельності тариф для кінцевих споживачів значно зростає. Автор наголошує на тому, що виділення взаємозалежних стадій виробництва у самостійні структури потребує додаткових витрат на встановлення необхідного обладнання, приладів обліку води, оплату праці додаткового персоналу та ін. Наведений у роботі приклад свідчить, що створення на базі єдиного комплексу самостійних підприємств не приведе до формування конкурентного середовища.

Саме тому в сфері комунальної власності повинні залишитися:

1) підприємства, що надають гарантований мінімум послуг населенню безкоштовно (охорона здоров'я, освіта, протипожежна охорона);

2) об'єкти, послуги яких надаються населенню безкоштовно або за помірну плату, що їх гарантує загальнодоступність для всіх верств населення (стадіони, басейни, бібліотеки);

3) інфраструктурні об'єкти (шляхи, вулиці, їх освітлення);

4) підприємства, що надають населенню платні послуги, проте можуть бути легко монополізовані (водо-, газо-, електропостачання).

Аналізуючи світову практику реформування відносин у житлово-комунальному господарстві, особливо актуальним є залучення приватного капіталу шляхом здійснення торгів на надання тих чи інших послуг. Контракт на надання послуг оформляється з підприємством - переможцем. У разі виграшу приватного підприємства контракт укладається зі сторонньою особою, а комунальне підприємство, що програло торги, реформується або приватизується. Місцеві органи влади визначають умови, обсяг, якість та ціну послуг. Юридична (приватна) особа, з якою буде оформлено договір, забезпечує функціонування комунального підприємства за свій рахунок та на свій ризик [5].

Таким чином, на етапі формування ринкових відносин у житлово-комунальній сфері потрібно чітко визначити механізм створення конкурентного середовища на ринку цих послуг. Реалізація такого методу реформування дозволить підвищити ефективність функціонування житлово-комунальних підприємств, підвищити якість послуг з метою забезпечення необхідного рівня якості життя населення. У загальному вигляді управління муніципальною власністю може здійснюватися так.

1) *Безпосереднє управління* – найбільш традиційна схема, при якій органи місцевого самоврядування безпосередньо виробляють послуги або товари на комунальних підприємствах.

2) *Оренда* – право оперативного управління майном передається на визначений строк до того або іншого підприємства, форма власності останнього може бути будь-якою, що не заперечується законодавством. Орендар не будує ніяких споруд для територіальної одиниці, яка передає йому право на надання певного виду послуг або виробництво товару, проте він виплачує місцевій владі орендну плату за використання комунального майна.

3) *Концесія*. Концесіонер будує за власний рахунок необхідні споруди, що належать територіальній одиниці, й експлуатує їх на свій ризик. Натомість він має право отримувати безпосередньо від користувачів плату за надані послуги, яка визначена в межах контракту. Визначена частина цієї платні може перераховуватися місцевій владі з метою покриття витрат, які вони продовжують нести.

4) *Субпідряд і придбання послуг*. У цьому випадку виробництво здійснюється не комунальними службами, але у відповідності з дого-

вірними відносинами між органами влади й під їх відповідальність.

Потрібно додати, що в разі широкого використання ринкових схем організації управління в житлово-комунальному господарстві розподіл функцій між органами управління здійснюватиметься наступним чином. До компетенції місцевих і регіональних органів влади відносяться питання перспективного розвитку підприємств галузі, формування їх інноваційної та інвестиційної політики та ін., що вирішуються силами самих підприємств [6].

Важливим етапом трансформації відносин власності в житлово-комунальному господарстві є визначення гарантій, обов'язкових для підприємств галузі, а саме гарантію:

- 1) збереження профілю діяльності підприємств ЖКГ, механізму державного регулювання ставок та тарифів на відповідні послуги;
- 2) захисту соціальних прав споживачів житлово-комунальних послуг шляхом встановлення нормативного рівня обслуговування;
- 3) дольової участі державної та комунальної власності в статутному капіталі підприємств-монополістів протягом перших років;
- 4) використання частини прибутку підприємств і доходів від приватизації на розвиток і реконструкцію житлово важливих об'єктів ЖКГ [7].

Отже, на основі наданих рекомендацій з метою трансформації відносин власності в житлово-комунальному господарстві можна розробити комплекс необхідних заходів щодо залучення приватних інвестицій в господарську діяльність окремих підприємств цієї галузі.

1.Максимова Л.П., Чижова Т.В. Особливості стратегії реформування житлово-комунального господарства в Україні // Вісник Хмельницького національного університету. – 2005. – Т.2, №6. – С. 191-194.

2.Програма розвитку і реформування житлово-комунального господарства м.Харкова на 2003-2010 рр. (Затверджена рішенням XIV сесії Харківської міської ради XXIV скликання від 24.06.2003р. №145/03) // www.djkg.org.ua.

3.Григорович А.В. Житлово-комунальне господарство як об'єкт управління // Вісник Хмельницького національного університету. – 2005. – Т.2, №6. – С. 239-241.

4.Кучеренко В., Дзесик С. Антимонopolьне регулювання діяльності підприємств водопостачання // Економіка України. – 2001. – №3. – С. 40-43.

5.Адамов Б.І. Удосконалення управління комунальними структурами міст / НАН України, Інститут економіки промисловості. – Донецьк: ІЕП НАН України, 1996. – 37 с.

6.Полуянов В.П. Теория и практика реформирования предприятий в коммунальном хозяйстве: Методологический аспект. – Донецк: ИЭП НАН Украины, 2001. – 295 с.

7.Ковальчук Н.В. Зміна структури власності ЖКГ як передумова розвитку ринкових відносин у галузі // Вісник Хмельницького національного університету. – 2005. – Т.2, №6. – С. 214-217.

Отримано 11.04.2007